



90419 Nürnberg

Ihr Traum mit XXL-Garten in St. Johannis!! Renovierungsbedürftiges Reihenmittelhaus mit Garage in Nürnberg



Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



448.000 €

Kaufpreis

133,65 m² **317 m²**
Wohnfläche Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Robin Wagner
Tel.: +49 9123 980830
r.wagner@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	133,65 m ²
Nutzfläche	52,62 m ²
Gesamtfläche	186,27 m ²
Grundstücksfläche	317 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	5

Preise & Kosten

Kaufpreis	448.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	28.09.2023
gültig bis	27.09.2033
Baujahr (Haus)	1968
Primär-Energieträger	Gas
Wärmewert	183,1
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	183,10

Zustand

Baujahr	1968
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuierung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



Beschreibung

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1968 bringt genau das mit, wonach viele Familien und Paare suchen: Platz, einen großen Garten, eine gute Aufteilung – und die Möglichkeit, daraus ein Zuhause zu machen, das wirklich zu einem passt.

Wichtig ist: Das Haus ist renovierungsbedürftig. Wer also eine frisch durchgestylte Immobilie sucht, wird hier vermutlich nicht glücklich. Wer aber Lust hat, anzupacken und seine eigenen Ideen umzusetzen, bekommt hier eine richtig gute Basis.

Mit knapp 133 m² Wohnfläche und einem ca. 317 m² großen Grundstück bietet das Haus für ein Reihenmittelhaus angenehm viel Raum. Besonders der Garten überrascht: groß genug für Kinder, Terrasse, Grillabende, Hochbeet oder einfach einen Liegestuhl in der Sonne – aber nicht so groß, dass jedes Wochenende automatisch zum Gartendienst wird.

Und jetzt kommt etwas, das man in der Stadt nicht alle Tage findet: Der Garten hat einen direkten Zugang zum Garagenhof. Damit wird nicht nur der Weg von der Einzelgarage ins Haus angenehm kurz – es gibt auch Platz für Dinge, die in der Stadt sonst schnell zum Problem werden: Anhänger, Boot, Wohnmobil oder einfach alles, was man gerne sicher und bequem auf dem eigenen Grundstück unterbringen möchte.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Parkettboden und direktem Zugang zur Terrasse. Außerdem gibt es auf dieser Ebene eine separate Küche, ein Gäste-WC und einen praktischen Abstellraum.

Im Obergeschoss stehen drei Zimmer zur Verfügung. Ein Kinderzimmer mit Parkett, ein weiteres großes Zimmer mit Zugang zum Balkon und Blick in den Garten sowie ein Schlafzimmer, ebenfalls mit Parkettboden. Das Tageslichtbad ist mit Wanne, Waschbecken und WC ausgestattet.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Spielraum. Hier gibt es einen Studioraum mit Waschbecken, ein weiteres kleines Zimmer, das ursprünglich einmal als WC oder Duschbad gedacht war, aktuell aber nur über ein Waschbecken verfügt, sowie ein weiterer Raum für Stauraum, begehbaren Kleiderschrank oder Dinge, die man "erstmal nur kurz abstellt" – und dann doch drei Jahre später wiederfindet. Ob als Teenagerbereich, Homeoffice oder Elternrückzug: Das Dachgeschoss kann flexibel mitwachsen.

Auch im Keller gibt es reichlich Platz. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über einen Wäschekeller mit direktem Zugang in den Garten, einen Hobbykeller mit Waschbecken, einen Abstellkeller sowie den Heizungsraum mit Gaszentralheizung aus dem Jahr 1992.

Unterm Strich ist dieses Haus kein fertiges Hochglanzprodukt. Und genau darin liegt die Chance. Es ist ein Haus mit Substanz, Platz und einem Garten, der für ein Reihenmittelhaus wirklich etwas Besonderes ist. Ideal für Familien oder junge Paare, die nicht einfach nur wohnen möchten, sondern sich Schritt für Schritt ihr eigenes Zuhause schaffen wollen. Klingt nach Ihrem Projekt? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf unter 09123/980 830.

Lage

Das hier zum Verkauf stehende Reihenmittelhaus liegt in St. Johannis, einem beliebten Nürnberger Stadtteil mit gewachsener Wohnstruktur, urbaner Nähe und hoher Lebensqualität. Die ruhige Umgebung ist geprägt von gepflegten Reihenhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft. Die Nürnberger Innenstadt ist nur ca. 1,7 km entfernt; zugleich liegt das Klinikum Nürnberg Nord in komfortabler Nähe. Die ÖPNV-Anbindung ist sehr gut: Die Haltestelle Klinikum Nord mit U-Bahn, Bus und Straßenbahn liegt nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso die Bushaltestelle Nordring. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheke und weitere Dienstleister



befinden sich bequem in fußläufiger Nähe. Insgesamt eine sehr attraktive Wohnlage für Familien und alle, die eine ruhige Nachbarschaft mit schneller City- und ÖPNV-Anbindung verbinden möchten.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.























